

外拓范围 内修品质——轨道交通为现代人居注入新活力

策划/孙爱群 刘云
统筹/刘云 陈玉霞

2021年,广州地铁客运量位居全国第二,全年运送乘客28.34亿人次,日均客运量776.45万人次,同比增长了18%,运送乘客的数量占全市公共交通出行总量的比例达61%,同比上升了4%,轨道交通已经深度融入和影响着人们的生活。

近年来,广州的轨道交通出行条件越来越好,在外拓范围的同时也在内修品质,轨道交通拉近时空距离,积极布局城市轨道交通枢纽及场站综合体TOD综合开发、城市生活空间运营与服务,推动出行、生活、购物、休闲无缝对接,更好地满足人们对美好生活的向往。

A 交通线网不断延伸 出行环境越来越好
“以前从广州市区到南沙,坐船再坐车要一整天,现在坐地铁只要半小时,可便利太多了。”这是2021年9月28日地铁18号线开门迎客后,一位家住南沙区万顷沙片区的老年乘客发出的感慨。他提到的地铁便是全长58.3公里的广州地铁18号线首通段,这是我国家首条时速160公里的全地下市域快线,它的开通实现了南沙自贸区至广州中心城区30分钟通达的时空目标,对推进建设“轨道上的大湾区”具有重要意义。

城市轨道交通发展给市民带来了更便捷、更丰富的出行服务,也给城市发展注入了新的活力。连接从化区的14号线、连接花都区的9号线、连接增城区的13号线和21号线……悉数近几年先后开通的“市郊地铁线”,随着广州城市轨道交通线网的不断延伸,中心城区与周边区域互联互通,不仅拉近了人与人之间的时空距离,更推动着广州这座枢纽型网络城市的跨越式大发展。

轨道交通跨越式发展在人居方面的体现,最显而易见的就是人们开始将置业的目光投向城市周边。

四年前,在越秀区待了大半辈子的“老广”吴先生,在黄埔区科学城片区购置了改善房,他对新住址很是满意:“附近有两条地铁线回老家方便,相比过去,如今的居住面积更宽敞,社区环境也更现代化了。”

出行环境越来越好,对于计划在广州置业的年轻人而言,即意味着房子大一点,压力小一点,生活的品质更高一点。“地铁是我从中心城区‘走出去’的主要工具。”过去的半年时间里,在天河区上班、在番禺区居住的上班族陈先生是18号线的常客,他认为:“用只能在中心城区买小两居室的总价,在番禺区购置三居室,既带来了更好的生活质量体验,还能和城市中心保持紧密的联系。”

广州还在全力挖掘与周边城市间的城际轨道交通潜力。2021年,广州地铁优化广清、广州东环城际的运输组织,开行花都至清城间的直达列车13对,实现广州至清远16分钟一站直达,还启用了花都站与高铁广州北站的连接通道,缩短了地铁、城际、高铁换乘时间,增设公交化多元支付闸机,缩短了进出站的排队时间。



近年广州轨道交通线网不断延伸 陈秋明 摄

B 交通枢纽综合开发 现代人居品质提升

交通线网交会的地方往往是各类资源抢占的必争之地,在轨道交通开发领域,除了外拓范围,广州还在内修品质,积极布局城市轨道交通枢纽及场站综合体TOD综合开发、城市生活空间运营与服务,让城市脉络中生长出点点明珠,推动出行、生活、购物、休闲无缝对接,更好地满足人们对美好生活的向往。

以公共交通为导向的TOD开发模式,是能极大地带动区域经济发展、产业升级、人口流入,促使片区成为城市价值高地的风向标。过去的十余年里,广州地铁集团坚持探索TOD本土化模式,以TOD模式加速推进广州轨道交通高质量发展。2021年,广州地铁集团发布了首份《广州地铁TOD综合开发白皮书》,正式成立TOD综合开发分会。

在公园前地铁站,这里有很多“老广”都去过的动漫星城,它便是TOD的初级版本,其仅注重于发展地铁站周边地下空间,满足人们购物、防空等需求。在坑口地铁站的荔胜广场,这里实现了“站楼一体”,在地铁站及附属空间整合进了公共交通、商业、

写字楼、住宅、酒店等功能,是TOD的2.0版本。

为城市赋能、为生活赋文的TOD开发仍在进行中。广州地铁集团介绍,目前规划建设中的官湖、镇龙、水西、白云湖、白云(棠溪)站等TOD项目,将贯彻“站城一体”甚至是“站城人文一体”理念,把居住、商业、教育、养老、产业、文化等融为一体。

“以城为本、以人为本是新时代广州地铁TOD发展理念,要以城市发展需求、以人民的需求为核心,着力实现服务大湾区世界级城市群建设、支持广州城市可持续发展战略、引领TOD产业生态加速发展、满足市民美好生活向往的总体目标。”

轨道交通引领高品质人居环境未来可期。据了解,“十四五”期间,广州地铁将继续加快推进第三期城市轨道交通线路建设,重点兴建5条城际铁路、4条城际联路线。预计2025到2030年,广州地铁将建成超过1500公里的“地铁+城际”轨道交通网,打造广州中心至佛山、东莞城市中心30分钟,至中山、珠海、清远城市中心60分钟的湾区轨道交通经济生活通勤圈。



万胜广场实现了TOD的2.0版本——“站楼一体” 徐振天 摄

C 美好个案 地铁上盖建筑集群 搭建多元化生活平台

广州目前有诸多定位“站城一体”的TOD项目正在规划建设中,在现已建成的TOD项目中,集地铁线网运营指挥中心、商务办公、商业中心、交通枢纽、文化旅游观光于一体的万胜广场绝对算得上是亮眼的一个。它位于广州市海珠区万胜围地铁站上盖,地处琶洲CBD核心区域,是地铁4号线和8号线交汇的双地铁物业,项目总用地面积近4万平方米,总建筑面积约31万平方米,其中写字楼建筑面积约12.4万平方米。

从万胜围地铁站A口出来,可以无缝对接到万胜广场地下一层的中心区域,这是包括三栋甲级写字楼、一个购物中心、一座地铁博物馆在内的建筑集群。负一层至六层的购物中心是集餐饮、零售、娱乐为一体的建筑,负一层是广州地质状况及地铁建设过程展示区,一层是轨道交通行业展示区,二层是地铁运营安全体验区。这里呈现了广州城市建设和发展历程展示区,具备展览、教育、互动、游乐等功能,为市民提供了多元化的公共文化服务。

根据广州地铁集团2021年发布的《广州地铁TOD综合开发白皮书》的定义,万胜广场仅是实现了TOD的2.0版本——“站楼一体”。未来,广州规划和建设中的诸多TOD项目,除了会在地铁站及附属空间整合进公共交通、商业、写字楼、住宅、酒店等基础功能,还能融入教育、养老、文化、城市产业等附件。轨道交通助力美好人居环境建设,将留给人们更多的想象空间。

(徐振天)

惬意阳台: 成就家居个性化空间

B 合理改造,探索家的第三空间

羊城晚报:和过去传统的阳台相比,如今的阳台功能发生了多大的变化?

陈加力:我们曾经做过几年的调研,发现目前用户对阳台的需求主要分三个大类,分别是生活型、景观型和功能型。生活型就是传统的以晾晒为功能的阳台。而拥有类似大平层这样大居住空间的消费者则常常会特别设置景观阳台,通过这样的阳台,可以把室外的景观延续到室内,使室内空间更大气和舒展。

而很多人将改造户的阳台

C “组零为整”,打造一家人的亲密关系

羊城晚报:对于阳台改造的前期工作,消费者常常有什么样的困惑,最终又是如何解决的?

肖宣亦:阳台空间的改造利用,设计先行。要懂得“组零为整”,这里说的是,在阳台改造的时候,把各方面的零散需求整合起来,综合考虑,综合设计,用完善的设计方案去指导改造,这样更能出效果。

此外,我们在改造的过程中,针对现时城市家庭空间的不足,需要多做功能性的设计考虑,在满足了基本功能的前提下,再加以整体的动线设计,让使用空间灵动起来。

陈加力:现在很多住宅的阳台空间都不大,所以在设计时,要考虑功能的取舍。比如说,是否还要保留传统的晾晒功能。因为洗烘干一体机的普及,阳台的晾晒功能已经变为非必需。

在开始改造时,很多人对阳台该变成什么样子很困惑,这时不妨先去有体验感的门店进行了解和沟通,再做第二步的探索。

去年年底,我们在广州越秀区接触到一个旧改客户,他有一套二十多年楼龄、四十五

D 阳台虽小,可学问很多

羊城晚报:在具体的改造过程中,有何步骤和建议?

肖宣亦:在阳台改造的过程中,我们首先要考虑对于家的扩容,我们最迫切的需求是什么?是书房还是花园?是儿童娱乐空间抑或是会客休闲场所?明确需求后有的放矢,改造效果才能更满意。在改造的过程中,需要注意融合收纳科学、空间工学、艺术美学的相辅相成,多角度考虑去改造,让阳台更漂亮的同时也更实用。

陈加力:除了只需要基本晾晒功能或是种花养草的阳台,其余阳台改造的前提是先把窗封上,开放式的阳台肯定无法做成书房或健身房的解决方案。封窗的差价很大,主要是铝型材的价格差异,如果是采用再生铝的门窗,产品报价会便宜一大截,但是再生铝来源于废旧五金和工业垃圾的回收,容易存在环保问题,铝材的强度、抗腐蚀等物理性能也会弱一些,而且铝



在阳台设置的入户花园,是室外景观的延续 索菲亚门窗供图

窗往往应用于外墙,若是性能不好,容易产生安全隐患,所以在门窗改造的时候,不能过分追求价格的低廉。

其次,大多数阳台是客厅或卧室空间的延展,因此阳台的空间最好和其他家居空间放在一起整体考虑,而且要有家居统一的空间风格,让其打造起来更整体。

再次,阳台的改造涉及去水,一般需要上下邻居的支持,才能保障施工顺利。将阳台原来的装修拆掉后,一定需要重新做好防水,否则容易带来使用上的隐患。

E 阳台改造,宜量力而行

羊城晚报:有什么事情是改造阳台的过程中容易忽视的呢?

陈加力:阳台空间看起来很小很简单,但是改造的学问很多。

消费者在装修的时候,要预留阳台改造的预算。我们接触过不少消费者原来有改造阳台的想法,但是预算没有控制好,想在阳台着力的时候,发现钱已经花完。改造要量力而行,条件不许可的时候,未必全部推翻,可以先改造最迫切需要的部分。

对于已经有二三十楼龄的老旧小区,如果外墙已经剥落,可以先封窗,再让师傅做进一步的评估,看看能不能进行大规模改造,切勿贸然动工。

若是在阳台做花房,因为常常需要浇水,所以要有方便的进水和排水的地方,地漏也要做防落叶的设计。

另外若是阳台比较大,准备做空中花园的,最好在改造伊始就预留水循环的规划,否则容易滋生蚊虫,另外绿植需要持续打理,如果自己或家人没有能力自行栽培的话,就要想好绿植的更换、保养方案,如果绿植管理不善,造景不成反倒可能变成碍眼观瞻。

本期主持
羊城晚报记者 梁栋贤

人居大咖谈



肖宣亦
(广州美斯华家居科技有限公司
总经理)



陈加力
(索菲亚家居集团
零售事业部
门窗中心副总
经理)

A 阳台封得巧,多出一间房

羊城晚报:现在选择封闭阳台并对之进行改造的人比较多,主要是因为以下几个原因:

一是二线城市整体房价不低,出于控制整体预算的缘故,很多住宅的整体面积较小,而合理利用阳台,可以提高对空间的利用率。

二是封闭阳台可以改善阳台的封闭性和气密性。南方气候多雨,不封闭阳台的话容易泡水,而北方有供暖和保温需求,封闭阳台也可以明显改善保温效果。

三是封闭阳台可以改善住宅的安全性。对于

有小孩或者是宠物的家庭而言,封闭阳台可以降低孩子或宠物从阳台滑落的风险。

更重要的原因是,如今人们对个人生活的追求更多了,特别是年轻一代,他们希望阳台不仅有原有的晾晒衣物功能,而且阳台空间能给自己带来更新的生活方式。

陈加力:现在很多住宅的阳台空间都不大,所以在设计时,要考虑功能的取舍。比如说,是否还要保留传统的晾晒功能。因为洗烘干一体机的普及,阳台的晾晒功能已经变为非必需。

我们在黄埔区接触到一户毛坯房业主,开始老少两代人对阳台的利用有意见,我们通过合理的设计调和了这种矛盾。我们后来在阳台的一头布置洗烘一体化的阳台柜,在另一边布置了半高的置物架,让老人可以在这里放置植物和盆景,中间还留下一些灵活的空间,成功解决了两代人的矛盾。

我们在广州越秀区接触到一个旧改客户,他有一套二十多年楼龄、四十五

平方米的学区房,房子是为孩子读书而买,只有一房一厅,但阳台却有五六平方米。一家三口来到我们门店的时候,开始只想买定制家具,看展厅后突然发现阳台空间的利用效率太低,光晾晒很浪费。设计师便根据他们的家庭实际需求给了合理化的设计,阳台阳光很好,封上后布置了书桌和书柜,成了小孩日常的学习空间,而且这个位置紧挨客厅,父母在客厅可以随时看孩子的情况,这样的阳台改造可以说是解决了这个家庭非常大的需求痛点,全家人对空间利用都很满意。

另外,要尊重不同家庭成员对阳台空间的看法,老人可能很传统,可以一起去体验,看看他们是否接受新的生活方式。

我们在黄埔区接触到一户毛坯房业主,开始老少两代人对阳台的利用有意见,我们通过合理的设计调和了这种矛盾。我们后来在阳台的一头布置洗烘一体化的阳台柜,在另一边布置了半高的置物架,让老人可以在这里放置植物和盆景,中间还留下一些灵活的空间,成功解决了两代人的矛盾。



洗烘干一体机的普及,让阳台布置有了更多可能 索菲亚门窗供图



经过合理改造,小阳台成了多功能洗浴空间 美斯华家居供图